

Casa e credito

I PRESTITI PER L'IMMOBILIARE

Mutui, in Italia il conto resta salato

Mentre in Europa il tasso medio tocca il livello più basso di sempre (3,35%) nel Belpaese è al 4,05%

EXTRA COSTO PER FAMIGLIE

I nuovi mutui nella Penisola costano 900 euro all'anno in più rispetto alla Germania. In Finlandia il costo della rata è del 20,4% più basso.

Maximilian Cellino

■ Tassi ai minimi storici sui mutui europei, ma non per tutti. I dati appena diffusi dalla Banca centrale europea (Bce) a aggiornati a fine novembre rivelano uno scenario a macchia di leopardo fra i diversi paesi dell'Eurozona: gli interessi che gravano sui nuovi prodotti sono in generale discesa un po' ovunque, merito indiscusso - se così si può dire - dei valori di Euribor (variabile) e Irs (fisso) ridotti ai minimi termini dalla crisi finanziaria. Le differenze restano però sostanziali e creano evidenti disparità fra le famiglie del Vecchio Continente.

Così, se in Germania si paga un tasso del 2,92%, in Austria uno del 2,97% e in Spagna uno del 3,06% (per non parlare dell'1,99% della Finlandia), le (poche) famiglie italiane che riescono di questi tempi ad accedere ai finanziamenti per la casa sono ancora costrette a versare in media il 4,05%. Certo, anche i tassi di casa nostra sono in calo rispetto ai massimi raggiunti lo scorso febbraio (4,61%), ma resta ancora una sorta di «zoccolo duro» al di sotto del quale sembra difficile scendere per allinearsi con la media dell'Eurozona (3,35%) e il solo Portogallo riesce a fare peggio (4,40%).

I confronti internazionali, va detto, non sono sempre semplici, perché le tipologie di prodotto sono differenti e non sempre compa-

rabili e perché diverso è il mix fra tassi variabili (in questo momento più bassi) e fissi nei vari Paesi. La Francia, per esempio, ha sulla carta un tasso leggermente più elevato rispetto all'Italia, ma soltanto perché la quota di mutui fissi è più elevata rispetto a quanto avviene da noi, dove storicamente le famiglie sono più sbilanciate verso la rata indicizzata (circa l'80% dei nuovi prodotti stipulati nel secondo semestre del 2012 so-

no a tasso variabile o misto, secondo le rilevazioni del *broker* Mutuonline).

Preso nel complesso, tuttavia, la penalizzazione subita dai clienti italiani non è certo indifferente. Se prendiamo come metro di paragone un finanziamento ventennale da 130mila euro si scopre che una famiglia che vive a Milano finisce per dover restituire, se i tassi dovessero restare ai livelli attuali, poco meno di 9.500 euro l'anno: circa 900 euro o, se si preferisce, il 10,5% in più di quanto non debba sborsare un berlinese

per ottenere in prestito la stessa cifra. La differenza è ancora pronunciata nei confronti di una famiglia di Helsinki (il 20,4% in più), mentre rispetto alla media europea l'aggravio è di 567 euro all'anno (+6,3%). In ogni caso si tratta di denaro in meno alla fine del mese che va a intaccare il già ridotto potere d'acquisto delle famiglie italiane e in definitiva a rallentare l'uscita dalla recessione del nostro Paese.

Risalire alle cause dell'handicap che pesa sulle spalle dei clienti italiani non è poi così difficile: basta soltanto provare ad andare a una filiale bancaria e chiedere

quali siano le condizioni per ottenere un nuovo finanziamento. Ammesso e non concesso che si riesca a superare la selezione sempre più ferrea imposta dagli istituti di credito ci si trova di fronte a tassi convenienti soltanto in apparenza (grazie appunto a Euribor e Irs a minimi). Lo spread, cioè il ricarico applicato dalla banca per remunerare il costo della raccolta e il rischio e che ci si trascinerà poi lungo tutto il piano di ammortamento, resta invece storicamente elevato e in media ben oltre i tre punti percentuali.

Intendiamoci, non tutta la responsabilità è delle banche che operano nel nostro Paese (indifferentemente italiane o estere): come si vede nel grafico in alto, l'impennessa dello spread sui mutui si è verificata di pari passo con la crisi di fiducia che ha investito l'Italia nell'estate 2011. In pochi mesi i valori rilevati sulle offerte Internet da Mutuonline sono praticamente triplicati, passando da poco più dell'1% fino al massimo del 3,55% dello scorso febbraio (picco che coincide con i tassi rilevati dalla Bce) per riflettere appunto la crescita del costo della raccolta bancaria.

La Bce stessa ha fornito un aiuto rilevante agli istituti finanziari



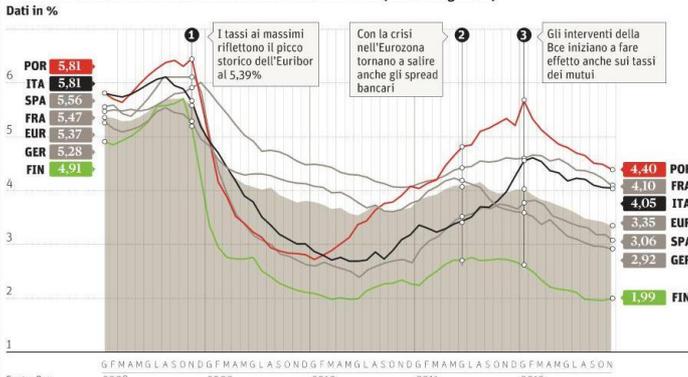
concedendo loro fondi illimitati a tassi di favore (attualmente lo 0,75%) con scadenza fino a 3 anni. In questo modo si è contribuito, se pur con fatica, a riaprire in parte l'accesso ai mercati del denaro alle stesse banche italiane, come dimostrano i dati recenti pubblicati sempre dall'Istituto di Francoforte e le numerose obbligazioni a media-lunga scadenza collocate almeno dai big come Intesa Sanpaolo e UniCredit. Gli spread

sui mutui faticano però a scendere e le banche, che preferiscono restare alla finestra in attesa di vedere se il miglioramento delle condizioni è duraturo, difendono le loro scelte tirando anche in ballo l'accresciuta rischiosità della clientela in una fase di recessione. Gli italiani attendono e, per adesso, continuano a pagare più della media europea.

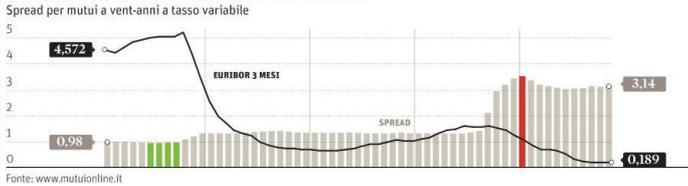
m.cellino@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

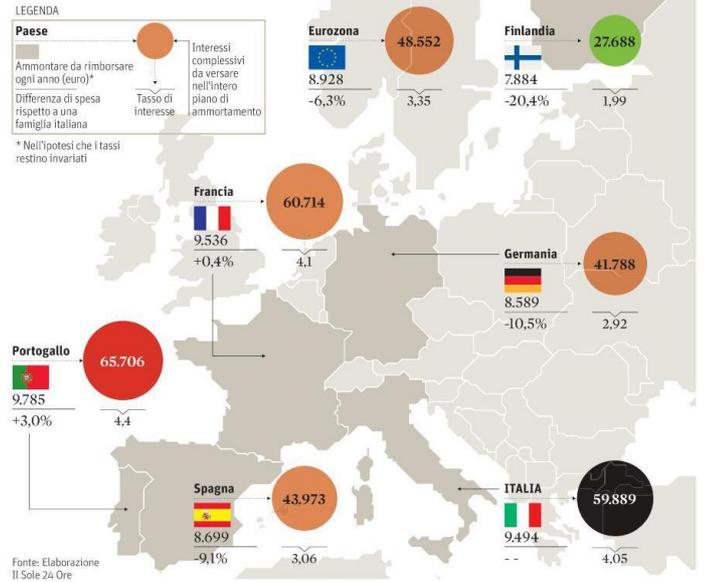
I TASSI MEDI PER I MUTUI CASA NEI DIVERSI PAESI EUROPEI (nuove erogazioni)



EURIBOR 3 MESI E SPREAD PRATICATI SUI MUTUI ITALIANI



TASSI DEI MUTUI A CONFRONTO





www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.